Antonello Sotgia, Rossella Marchini

Abitazioni in autorecupero a Roma: casi studio e aspetti legislativi

La recente determinazione[1] della Giunta regionale del Lazio di utilizzare i fondi giacenti dei contributi ex Gescal per affrontare l'emergenza abitativa a Roma pone concretamente una doppia sfida. A chi, esercitando finalmente il proprio diritto, la città vorrebbe abitare in forma degna. A chi si trova a vivere, spesso, solo avendo un 'tetto sulla testa' e nulla più in termini di servizi e qualità dell'abitare. Cosa rappresentano le occupazioni nella città?

Le occupazioni romane, di natura ben diversa da quelle che si sono susseguite fino alla fine degli anni Novanta del secolo scorso, non sono l'anomalia della città. Non sono il veleno che attacca l'abitare di tutti, ma rappresentano l'antidoto alla anomalia urbana di Roma dove gli ettari urbanizzati sono la metà di quelli esistenti e la densità edilizia è molto bassa. Roma è un multiplo di case deserte e isolate. Una marmellata spalmata su di un vasto territorio e fatta di grumi rappresentati da frammenti continui di città che, invece di costruirsi come discorso urbano, ammassa le case tra loro e ovunque. A queste case mancano sempre molti dei servizi. Tante le case invendute e tante quelle tenute chiuse. Per le migliaia di famiglie in emergenza abitativa sono case che non ci sono. Ci sono. Consumano suolo e non assicurano la vita. Sono oltre ottomila le domande in lista d'attesa per una casa A.T.E.R. Le oltre diecimila persone che vivono nelle occupazioni romane sono in realtà gli abitanti di un quartiere che non c'è, ma che sono state e sono capaci, spandendosi nel costruito del corpo della città, di porre una richiesta di partecipazione, che nasce dalle forme precarie di vita in cui sono costretti a vivere. Pongono un'idea di città diversa. Occupare non è solo una forma di auto-risarcimento, ma piuttosto una riappropriazione per tendere con una nuova forma di *welfare* al diritto alla città.

Il lavoro che questo testo presenta intende proporre un confronto ed una discussione a partire da alcuni esiti edilizi (due realizzati ed uno in progettazione) relativi a spazi occupati.

Vengono prese in esame tre tipologie precise riferite all'utilizzo per fini abitativi. Una scuola, una casa, un opificio e le 'condizioni' legislative che hanno reso possibile la loro realizzazione e progettazione.

---

[1] Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 18 del 15/01/2014, *Attuazione del Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale*.

La recente Delibera regionale 'ripesca' una legge del 1998 che, seppure a Roma abbia prodotto un numero insufficiente di progetti (mai troppo condivisi dalle varie amministrazioni), può essere ripresa proprio perché, sperimentata su un vasto numero di casi, potrebbe produrre indicazioni sia di carattere costruttivo che di costo tali da poter permettere una reale programmazione degli interventi.

Si indicano tre temi assolutamente preliminari. L'autocostruzione dovrà essere capace di trasformarsi da improvvisazione edilizia o peggio da 'replica' delle operazioni che si sanno fare, in veri e propri corsi di formazione preliminari agli interventi e capaci di istruire sulla manutenzione degli edifici. La scelta degli edifici da 'recuperare' dovrà essere compiuta all'interno di un processo di ricostruzione di 'pezzi' di città e non come raccolta di detriti edilizi. Infine dovranno essere realizzate case non quale discarica di ex occupanti in qualche replica sbiadita dell'edilizia corrente. Si dovranno individuare edifici e spazi capaci, a partire dal loro riuso residenziale aperto anche a chi non viene dalle occupazioni, di ridisegnare l'abitare urbano.

L'auspicio è che quelli, da noi chiamati i cittadini di un quartiere che non c'è, si muovano, anche nel centro della città, insieme ai tanti cittadini di quartieri che ci sono e non dovrebbero esserci. I 'più', che abitano in quartieri con le 'carte in regola' (individuati cioè da qualche disegno di qualche Piano regolatore) che hanno consumato oltre la metà dei 129 mila ettari che costituiscono il territorio di Roma, si sentono (ci sentiamo) a posto? Ci sentiamo diversi?

Per la tutela della proprietà privata, le occupazioni sono viste come il veleno che occlude le arterie della città. Chi ha occupato le case ha dimostrato d'essere l'antidoto che sta nel veleno. La dimostrazione evidente che l'urbanistica non basta. Oggi per quarantamila persone non ci sono case a Roma. Non ci sono, né ci saranno, negli spazi chiusi disegnati dall'urbanistica per tenerci insieme. La città ricerca l'occupazione 'totale' del proprio spazio fisico per perseguire, senza sosta, le forme totali di sfruttamento. Un paradosso difficile da accettare. Chi oggi parla di sola urbanistica tenta innanzitutto di nascondere (a se stesso) come sia saltata, irreversibilmente e per sempre, l'opera di mediazione tra Pubblico e interesse privato che è la base su cui si regge la disciplina urbanistica.

L'urbanistica non basta, spazzata via proprio dalle tecniche di governo (*governance*) che ormai da tempo si sono sovrapposte alla città chiamata ad attendere a decisioni prese altrove.

"Case belle per i più"

Ci è capitato nel corso del nostro lavoro di architetti di confrontarci con le 'occupazioni', i movimenti e gli abitanti che hanno animato questo fenomeno. Lo abbiamo fatto nell'unico modo per noi possibile: quello del progetto, e specificatamente, quello del progetto dell'abitare. Ci siamo così trovati ad incrociare le nostre matite, prima ancora che con le case a cui offrire una nuova regola compositiva, con un esaltante percorso di condivisone collettiva sulle scelte da compiere, sugli spazi da significare, sulla trasformazione edilizia di tipologie edilizie spesso nate con altre destinazioni funzionali dall'essere 'casa' e dal convincersi perfino di poterla mai diventare.

In ogni nostro lavoro e in ogni partecipazione a questi inediti programmi costruttivi abbiamo fatto riferimento alla definizione di architettura, offerta da Galvano della Volpe agli studenti di architettura di Valle Giulia, che ha segnato la nostra vita e non solo quella di architetti: "case belle

per i più”. Il dover intervenire in spazi occupati ci ha permesso di declinare diversi paradigmi progettuali legati alle forme dell’abitare e allo spazio romano attraversato dalle occupazioni.

Presentiamo tre progetti. Li abbiamo chiamati: abitare la scuola, la casa, un servizio. È stata l’occupazione a riportare questi fossili edilizi in città e a costruire il percorso per riscattare con la realizzazione di un progetto, il peso dell’aver abitato in modo improprio questi spazi. I tre casi hanno in comune l’aver determinato il proprio esito edilizio finale senza mai negare il contributo dell’esperienza dell’occupazione alla costruzione della città senza consumo di suolo né adesione a quei progetti invasivi che in nome di una indefinita rigenerazione urbana promuovono processi di densificazione.

I progetti che presentiamo rispondono anche ad una domanda: l’occupazione è una forma possibile dell’abitare?

In occupazione non si può continuare a vivere, né morire. Non possiamo accettare che la vita di chi occupa, perché stritolato dai meccanismi finanziari di una città dispotica, venga schiacciata sempre più nella discarica sociale dell’abitare. Lì dove gettare le persone a cui non si vuol riconoscere nessun diritto perché non si ha più nulla da prendergli.

A molti tra chi occupa, insieme alla casa, hanno tolto il lavoro, facendoli precipitare così nella coabitazione forzata.

In occupazione, le forme del reciproco aiuto solidale e mutualistico sono essenziali nell’attrezzare i ‘servizi’, nell’organizzazione degli spazi collettivi. Nel definire quelli individuali, però, ognuno è solo.

Nelle occupazioni non è lo spazio alle volte a mancare. Manca la possibilità di garantire per ognuno la possibilità di avere gli elementi che costituiscono l’abitare degno. Difficile riuscire ad assicurare a tutti, date quelle tipologie, l’illuminazione diretta da una finestra. Impossibile garantire la ventilazione naturale degli ambienti. Come fare con il caldo e il freddo? Non sempre è possibile eliminare le barriere architettoniche. A volte, negli edifici alti, gli ascensori sono fermi e tante sono le carrozzine e i passeggini. Come avere impianti sicuri? O, anche, la possibilità di uno spazio fuori di quella stanza miracolosamente ritagliata, dove andare a fumarsi una sigaretta, guardare fuori il cielo e spiegarlo ai tuoi figli?

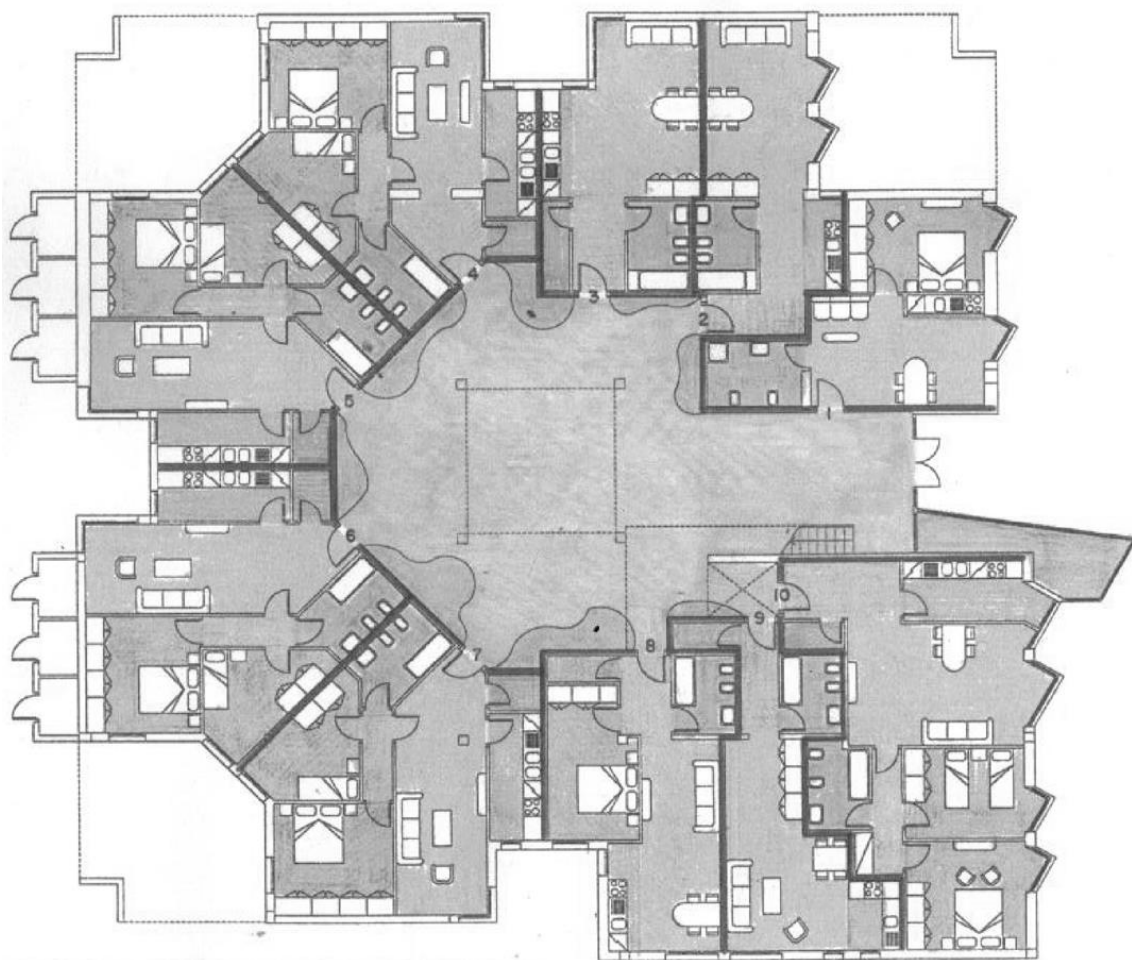
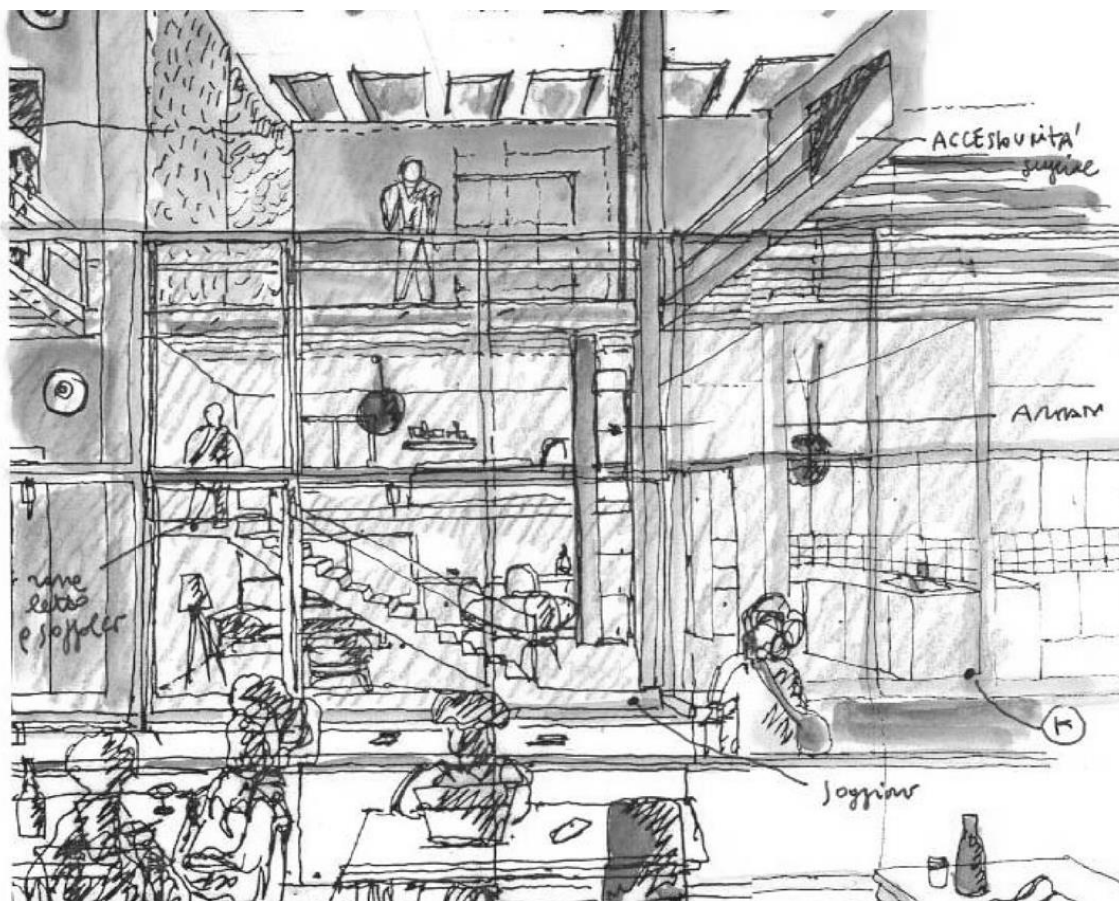
Le occupazioni non devono nascondere le case in quei corpaccioni murari, ma farle uscir fuori, esibirle come individui edilizi. Possono mostrarsi alla città come possibile soluzione all’emergenza abitativa, come singole e ‘nuove’ parti di un quartiere diffuso nel tessuto urbano.

I tre progetti che presentiamo hanno inoltre un valore aggiunto rappresentato proprio dai processi di condivisione che li hanno accompagnati. Incontri, sedute interminabili, disegni fatti e rifatti, modelli … insomma progetti senza mai che venisse assecondata quella certa retorica della ‘bellezza’ delle occupazioni, propria ad alcune letture accademiche, che tendono ad isolare l’edificio occupato dallo spazio urbano che lo ospita.

Non è questo un discorso urbanistico, ma un progetto preciso di architettura: tradurre in “case belle per i più” i percorsi del protagonismo sociale, capace di offrire alla città un bene trascurato e

spesso fatto marcire riconsegnandolo come individuo edilizio in grado di rappresentare se stesso non come conquista di un tetto, ma come realizzazione compiuta del diritto all'abitare.

Abitare la scuola

Con l'occupazione, per cercare di catturare la luce, gli occupanti avevano disposto le proprie stanze lungo il perimetro dell'edificio. La conformazione delle finestre, per la maggior parte a nastro posizionate molto alte rispetto al pavimento, solo in parte riusciva ad assicurare una seppur minima condizione di luminosità. L'intervento a Roma Talenti è costituito da un totale di dieci alloggi: cinque alloggi da 41 mq; un alloggio da 48 mq; tre da 68 mq; uno da 79 mq. Le parti comuni sono state realizzate a spese del Comune, quelle individuali secondo un processo di autocostruzione il cui costo è stato finanziato da un istituto bancario su garanzia del Comune. Gli abitanti restituiscono il denaro sotto forma di canone secondo quanto fissato dalla normativa comunale.

Planimetria al piano terra degli alloggi nella scuola materna di via Colomberti: si sono realizzati 10 alloggi con giardino per un totale di 23 abitanti, oltre a uno spazio comune situato al centro della struttura. L'edificio, realizzato nel 1983 come servizio scolastico nel piano di zona di Serpentara, da subito è stato occupato per essere utilizzato a fini abitativi. Nel 2000 è stato inserito nel programma di autorecupero promosso dal Ministero dei Lavori Pubblici, dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma. Lo spazio centrale, già esistente, è stato destinato ai momenti collettivi degli abitanti e dei loro nuovi 'vicini'. Fonte: Comune di Roma

L'unità residenziale vista dalla sala comune. Studio degli spazi interni alle unità.

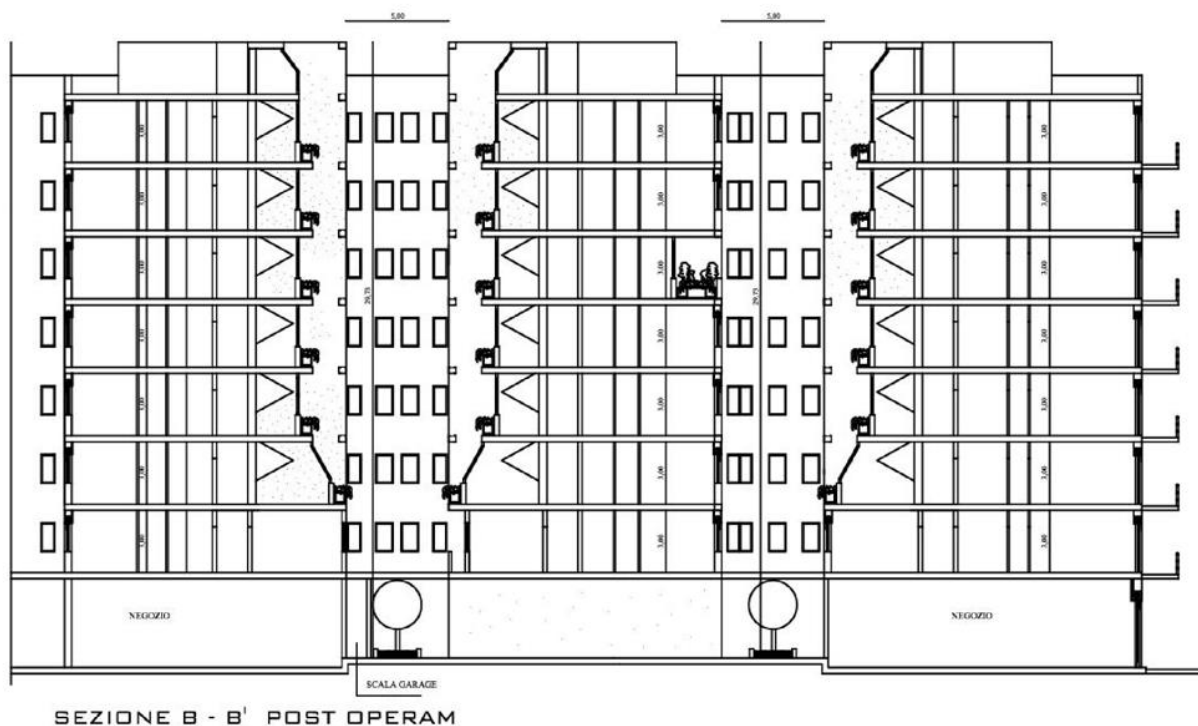
Abitare un servizio

La Regione Lazio ha predisposto attraverso un'apposita Delibera nel 2014 "un piano di attuazione per l'emergenza abitativa per Roma Capitale". Destinatari, oltre le famiglie in graduatoria per un alloggio popolare, chi vive in Centri di assistenza alloggiativa temporanea e nuclei che occupano, alla data del 31/2/2013 immobili pubblici e privati. La Regione ha individuato le risorse finanziarie per dar vita al programma tra le residue competenze di cui al Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata ex GESCAL. La delibera parla specificatamente di "interventi di recupero e auto recupero del patrimonio immobiliare pubblico, nonché acquisizione e/o recupero di immobili privati sul libero mercato a prezzi calmierati". I giovani precari di Alexis (edificio ex Atac in zona Ostiense) hanno presentato un progetto per la realizzazione di 10 alloggi per studenti e precari e spazi da destinare alle attività di quartiere.

La casa nella casa

È il più grande intervento di recupero di uno spazio occupato a Roma. 103 gli alloggi a via Masurio Sabino (Cinecittà). I lavori si sono svolti mentre un nucleo di famiglie ha continuato ad abitare lo stabile spostandosi, man mano che arrivavano gli operai, da una scala all'altra; questa condizione

ha determinato un inedito processo di progettazione partecipata e un'altrettanta inedita forma di vigilanza sulla realizzazione.

Sommando il costo dei lavori a quello relativo all'acquisizione dell'immobile, risulta che questo intervento ha fornito 103 alloggi al costo unitario di 508 euro/mq! Gli occupanti hanno avuto tutti la casa nell'immobile per cui hanno lottato per anni costruendo uno straordinario esempio di comunità 'meticcia'. A quest'esperienza è stata dedicata una puntata specifica della trasmissione televisiva Presa diretta di RAI 3. L'intensivo speculativo romano frutto del PRG del 1962 è diventato, attraverso un intervento sul corpo scala, una macchina 'acchiappa luce'.

Schizzo degli spazi comuni nella riconversione abitativa a via Masurio Sabino, Cinecittà.

Antonello Sotgia / Rossella Marchini – Nota biografica

Architetti, si occupano di recuperi edilizi e di urbanistica. Numerosi i piani di recupero e la redazione di strumenti urbanistici che portano la loro firma. Attualmente sono impegnati nella realizzazione di un intervento di abitazioni sociali a Roma. Svolgono la propria attività professionale nell'associazione Rossella Marchini e Antonello Sotgia architetti associati. Fanno parte della rete Roma non si vende e sono redattori del portale Dinamopress.

Antonello Sotgia ci ha lasciato il 14 dicembre 2017, durante la lavorazione del libro. Alla sua memoria è dedicata ognuna delle pagine dello stesso volume.

Questo articolo è stato originariamente concepito come intervento per la conferenza "Città immaginate. Riuso, sperimentazioni e nuove forme dell'abitare", parte di una serie di iniziative svoltesi presso il centro sociale Astra 19 (Tufello, Roma) nella primavera del 2016.

L'intera raccolta degli interventi, trascritti, raccolti e revisionati in seguito, è archiviata nella pagina https://archive.org/details/Cittaimmaginate2016

Il testo è stato rivisto e pubblicato nel 2019 per i tipi di Manifestolibri all'interno della collana Territori.

Questo volume, curato da Marco Gissara, Maura Percoco ed Emilia Rosmini, è arricchito da ulteriori contenuti: un ampio apparato di immagini, comprendente un racconto fotografico di ZA2 sul patrimonio costruito dismesso romano in cerca di nuovi usi, un'indagine grafica sulle occupazioni studentesche romane e un dialogo conclusivo.

Nella pagina seguente, è possibile consultare l'indice completo del libro. Qui la pagina sul sito dell'editore www.manifestolibri.it/shopnew/product.php?id_product=816

Città immaginate. Riuso e nuove forme dell'abitare

a cura di Marco Gissara, Maura Percoco, Emilia Rosmini